

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Reeshof Oost 2010, 1^e herz. (Reeshofdijk 25)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Reeshof Oost 2010, 1^e herz. (Reeshofdijk 25)' heeft van maandag 25 november 2019 tot en met 6 januari 2020 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente is gedurende de periode van tervisielegging 1 zienswijze ingekomen. De zienswijze is tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijze en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens is de zienswijze geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1: Arag rechtsbijstand te Leusden, namens bewoners Diepenveenstraat 32

1. *Zienswijze - Geen rekening gehouden met belangen*

Door het bestemmingsplan wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt op dichtere afstand van de woning Diepenveenstraat 32, op een gedeelte van het perceel waar nu enkel aan- en bijgebouwen zijn toegestaan. Waar nu het bouwvlak op ca. 28 meter van perceelgrens van de woning Diepenveenstraat 32 is gelegen is dit in de toekomst slechts 3 meter. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient rekening te worden gehouden met zichthoeken vanuit belendende percelen. Reclamant is van mening dat bij het ontwerpplan geen rekening is gehouden met zichthoeken. Zij wijst er op dat het nieuwe bouwvlak aan de tuinzijde van de woning van reclamant op slechts 10 meter is gelegen en dat dit in geen van de vergelijkbare omliggende percelen het geval is. De omgeving kenmerkt zich door ruime achtertuinen waar slechts op relatief grote afstand zicht bestaat op andere woningen.

Reclamant is van mening dat het plan verstrekkende gevolgen heeft voor het uitzicht, zonlicht, privacy en vrije ligging van de woning van reclamant. Waar nu een vrijwel onbelemmerd uitzicht bestaat zal er straks op korte afstand zicht zijn op een woning met een mogelijke hoogte van 10meter. Dit zal tevens van invloed zijn op de zonlichttoetreding in de ochtend en middag.

Reactie gemeente

Bij de afweging tot het mogelijk maken van een extra woning is gekeken naar de stedenbouwkundige situatie ter plaatse en de belangen van de eigenaren van de omliggende woningen. Wij zijn van mening dat het perceel aan de Reeshofdijk voldoende ruimte biedt om een extra woning op te realiseren. Na afsplitsing resteren 2 percelen van respectievelijk ca. 800m² en ca. 1200m². Deze oppervlakten zijn vergelijkbaar met de oppervlakte van het perceel van reclamant en andere percelen in de omgeving Reeshofdijk. De afstand van minimaal 3m tot de zijdelingse perceelgrens is gebruikelijk bij half- en vrijstaande woningen, zo ook in de Diepenveenstraat en verderop aan de Reeshofdijk. Er zijn geen redenen hier bij dit perceel vanaf te wijken.

Reclamant refereert aan het vigerende bestemmingsplan, waarin staat aangegeven dat bij afwijkingen rekening moet worden gehouden met eventuele zichthoeken vanuit belendende percelen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is rekening gehouden met het zicht vanuit het perceel van reclamant. Weliswaar zal het uitzicht van reclamant door de bouw van de woning verminderen, maar dit betekent niet dat niet in alle redelijkheid een grondgebonden woning op een afstand van 3m van de zijdelingse perceelgrens kan worden gesitueerd. Wij zijn van mening dat

	het woon- en leefklimaat van reclamant hierdoor niet onaanvaardbaar zal verminderen. Hierbij is in overweging genomen dat de achtertuin van reclamant grenst aan de zijtuin van het onderhavige perceel en dat de woning van reclamant op een ruim perceel is gelegen, waarbij de gemiddelde afstand van achtergevel tot zijdelingse perceelsgrens ca. 12m bedraagt. Daarbij bestaat er geen algemeen recht op uitzicht. Door de situering van de woning op het perceel van reclamant grenst de achtertuin van zijn woning grotendeels aan de zijtuin van het perceel Reeshofdijk 25. Dit is een andere situatie dan waar reclamant naar verwijst, namelijk de afstand tussen twee achtergevels van woningen. De nieuw geplande woning naast Reeshofdijk 25 heeft een algemeen voorkomende afstand van de zijgevel tot zijdelingse perceelgrens van 3m. In de zijgevel van de nieuwe woning zijn geen ramen voorzien die rechtstreeks zicht op het perceel van reclamant hebben. De privacy van reclamant blijft hiermee voldoende gewaarborgd. Reclamant wijst op vermindering van zonlicht in zijn tuin en woning. Naar aanleiding van de zienswijze is er een bezonningsstudie uitgevoerd, waarbij de gevolgen van de bouw van de woning voor de zonlichttoetreding in de tuin van reclamant in beeld is gebracht (zie bijlage). Hierbij is rekening gehouden met de bestaande berging in de tuin van reclamant. Uit de bezonningsstudie blijkt dat enkel in de ochtenduren in de herfst- en winterperiode er een kleine vermindering van zonlicht ontstaat. Wij zijn van mening dat deze vermindering van zonlicht niet zal leiden tot een sterk verminderd woon- en leefklimaat. Wij nemen daarbij in overweging dat het perceel van reclamant voldoende groot is, waardoor in een groot gedeelte van de tuin de zonlichttoetreding hetzelfde blijft. Daar komt bij dat een groot gedeelte van de schaduw op het perceel afkomstig is van de bestaande berging in de achtertuin van reclamant. Wij hebben het belang van reclamant voor wat betreft uitzicht, zonlicht en privacy afgewogen tegen het belang van de initiatiefnemer om een woning te bouwen. Wij zijn van mening dat het belang van initiatiefnemer in dit geval zwaarder weegt dan het belang van reclamant. Wij nemen hierbij in overweging dat de privacy op het perceel van reclamant gewaarborgd blijft, dat het uitzicht weliswaar verandert, maar niet in een mate dat dit het woon- en leefklimaat sterk zal verminderen, en dat er na de bouw van de woning nog voldoende zonlichttoetreding op het perceel en in de woning van reclamant aanwezig blijft.
<i>Conclusie</i>	Het perceel is groot genoeg om een nieuwe woning op te bouwen en het bestemmingsplan houdt voldoende rekening met de gangbare maten en afstanden voor een vrijstaande woning, waardoor het woon- en leefklimaat van reclamant niet onaanvaardbaar wordt aangetast.
2. <i>Zienswijze - Geen sprake van goede inpassing</i>	Reclamant is van mening dat geen sprake is van een riante verkaveling, maar van een opvallend smal perceel in vergelijking met de overige percelen aan de Reeshofdijk. Daarbij begrijpt reclamant niet waarom het bouwvlak dicht bij het perceel van reclamant zou moeten worden gesitueerd, dan dat dit bij het resterende perceel Reeshofdijk 25 het geval is.
<i>Reactie gemeente</i>	Het af te splitsen perceel aan de Reeshofdijk 25 heeft een breedte van 16,5m en een oppervlakte van ca. 800m². Deze oppervlakte is vergelijkbaar met andere percelen in de omgeving en nog steeds 'groot' te

	noemen. Het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan heeft een diepte van 15m. Om tegemoet te komen aan de belangen van reclamant hebben wij besloten het bouwvlak te verkleinen tot een diepte van 13m. Hierdoor wordt de afstand van het bouwvlak tot de woning van reclamant groter en wordt de woning niet dieper dan het bestaande bijgebouw dat op het perceel van reclamant is gelegen. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 10m opgenomen. Deze bouwhoogte is voor een groot gedeelte van Tilburg gangbaar in de bestemmingsplannen, zo ook het bestemmingsplan Reeshof Oost, waar ook de woning van reclamant is gelegen. Desondanks hebben wij, om tegemoet te komen aan de belangen van reclamant, besloten de maximale bouwhoogte terug te brengen naar 9m en daarbij tevens een maximale goothoogte van 6m in het bestemmingsplan vast te leggen. De afstand van het bouwvlak is naar de woning van reclamant 3m. Aan de andere zijde is de afstand tot de zijdelingse perceelgrens groter. Dit heeft enerzijds te maken met het recht van overpad van 1m voor de woning Reeshofdijk 25 en anderzijds met de situering van de bomen op het perceel. De initiatiefnemer wil zoveel mogelijk bomen op het perceel behouden en heeft er daarom voor gekozen de toegang tot het perceel (eventueel met auto) aan de zijde van de Reeshofdijk 25 te maken, en daarom aan deze zijde meer afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan te houden. Zoals hiervoor reeds vermeld is een minimale afstand van 3m tot de zijdelingse perceelgrens bij vrijstaande en half-vrijstaande woningen gebruikelijk in de gemeente Tilburg. Ook bij de woningen aan de Diepenveenstraat is de gebruikelijke afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan minimaal 1 zijde 3 meter.
<i>Conclusie</i>	Er is voldoende afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens. Om tegemoet te komen aan de belangen van reclamant wordt de diepte van het bouwvlak in vergelijking met het ontwerp bestemmingsplan verminderd tot 13m en de maximale goot- en bouwhoogte teruggebracht naar 6 en 9m.
3. <i>Zienswijze - Omgevingsdialoog</i>	Het verslag van het gesprek dat met reclamant in het kader van de omgevingsdialoog is gevoerd, en dat als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd, geeft naar de mening van reclamant, geen juiste weergave van het gesprek. Ten onrechte wordt gesteld dat reclamant plannen heeft te verhuizen. Daarbij hebben zij wel degelijk om mogelijke aanpassingen verzocht, maar zijn deze steeds afgewezen door de initiatiefnemers. Reclamant heeft ook geen nieuw verzoek ontvangen tot verdere gesprekken.
<i>Reactie gemeente</i>	Naar aanleiding van de opmerkingen van reclamant over de omgevingsdialoog is door de initiatiefnemer opnieuw contact gezocht met reclamant. Op 6 februari 2020 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant, initiatiefnemers en de architect. De conclusie van dit gesprek is dat, ondanks mogelijke aanpassingen en suggesties van beide zijden, er niet tot overeenstemming is gekomen. Van het gesprek is een gespreksnotitie gemaakt die als bijlage bij deze nota is gevoegd.
<i>Conclusie</i>	Omdat naar het idee van reclamant de omgevingsdialoog niet goed is

verlopen, is er nog een extra gesprek gevoerd. Dit heeft niet tot overeenstemming geleid.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Om evenwel tegemoet te komen aan de belangen van reclamant wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, in die zin dat binnen het bouwvlak de goothoogte max. 6 m en de bouwhoogte max. 9m mag bedragen en de bouwdiepte max.13m mag bedragen.

Bijlagen:

- Bezonningsstudie Reeshofdijk 25a d.d. 20-01-2020
- Gespreksnotitie d.d. 6 februari 2020